주택임대차보호법 일부개정법률안
(김승원의원 대표발의)

의 안 번 호	20779

발의연월일 : 2026. 8. 25.

발 의 자 : 김승원・박지원・김한규
문대림・박균택・김남근
김종민・임호선・강준현
이재관 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

그간 전세사기는 임대차계약 체결 시 선순위 권리관계와 임대인의 체납・신용위험 등을 충분히 확인하기 어려운 정보 비대칭에서 비롯되는데 비해 주택 등기・확정일자・전입세대 및 임대인 세금 체납・신용정보 등 위험도 진단을 위한 정보들이 여러 기관에 분산되어 있고 접근 절차도 복잡하여 예비임차인이 이를 직접 확인하기 어려운 실정임.

선순위권리 관련 정보를 확보하더라도 권리의 선후관계와 보증금 미반환 위험을 종합적으로 판단하기 위해서는 전문지식이 필요한데, 경험이 부족한 임차인이 계약 위험을 스스로 판단하기에는 한계가 있는 바, 전문성을 가진 기관에서 권리 및 위험정보를 연계・분석하여 임차인이 쉽게 확인할 수 있도록 할 필요성이 제기되고 있음.

또한, 현재 주택 인도와 주민등록을 마친 임차인의 대항력은 다음

날부터 발생하도록 규정하고 있는데 이는 등기와 전입신고 등 이종장부 간 한계를 반영한 제도적 장치이나, 이를 악용해 임대인이 임차인이 전입신고를 한 당일 근저당 등 선순위 권리를 설정하는 전세사기가 발생하고 있음.

이에 국토교통부장관이 관계기관 정보 연계를 통해 임대차 주택 등에 관한 위험 진단정보를 가공·분석·제공하여 예비임차인과 공인중개사 등에 제공할 수 있는 통합시스템을 구축·운영하고, 대항력 발생 시기를 '즉시'로 변경함과 함께 다른 권리와 동시 발생하는 경우 처리 기준 등을 정비하며, 통합시스템을 통해 등기·확정일자·전입신고 등 발생 시각 정보를 임대차계약 당사자 등에게 제공하고자 하는 것임(안 제3조의8 신설 및 안 제3조).

법률 제 호

주택임대차보호법 일부개정법률안

주택임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제1항 전단 중 “주민등록”을 “주민등록(전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다)”으로, “그 다음 날부터”를 “즉시”로 하고, 같은 항 후단을 단서로 하여 다음과 같이 한다.

다만, 주택의 인도와 주민등록을 마친 때와 동시에 그 주택에 관하여 물권 기타 이해관계를 취득한 자에 대하여는 대항하지 못한다.

제3조제3항 후단 중 “다음 날부터”를 “즉시”로 한다.

제3조의8을 다음과 같이 신설한다.

제3조의8(임대주택 통합 정보시스템) ① 국토교통부장관은 임대차에 관한 권리관계를 분석하고 위험성을 진단하기 위하여 임대주택 통합 정보시스템(이하 “통합시스템”이라 한다)을 구축·운영할 수 있다.

② 국토교통부장관은 통합시스템의 구축·운영을 위하여 필요한 경우 국가기관, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관의 장 및 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따른 종합신용정보집중기관 등에게 다음 각 호의 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관의 요청을 받은 법원행정처장, 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장 및 그 밖에 대통령령으로

정하는 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

1. 「부동산등기법」 제2조제1호에 따른 주택의 등기정보자료 및 관련 정보
2. 「주민등록법」 제30조제1항에 따른 주민등록 전산정보자료
3. 「주택임대차보호법」 제3조의6제2항에 따른 확정일자 관련 정보
4. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 에 따른 주택임대차 계약의 신고 관련 정보
5. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제60조에 따른 임대주택정보체계의 정보
6. 「상속세 및 증여세법」 제61조제1항 및 「소득세법」 제99조제1항에 따른 기준시가 정보
7. 「국세징수법」 제2조제1항제2호 및 제4호에 따른 국세 체납액(임대인의 동의가 있는 경우에 한정한다)
8. 「지방세징수법」 제2조제1항제2호에 따른 지방세 체납액(임대인의 동의가 있는 경우에 한정한다)
9. 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 신용정보(임대인의 동의가 있는 경우에 한정한다)
10. 그 밖에 임차인의 주거권 보호를 위하여 필요한 정보로서 대통령령으로 정하는 자료 또는 정보

③ 국토교통부장관은 제2항에 따라 제공된 정보를 기반으로 권리관계의 분석 및 위험성 진단 결과로 생산 및 가공한 정보를 임대차계약을

체결하려는 자 또는 해당 물건을 중개하려는 「공인중개사법」에 따른 개업공인중개사에게 제공할 수 있다. 이 경우 정보를 제공받은 자는 제공받은 정보를 목적 외로 저장하거나 타인에게 누설 또는 유출하여서는 아니 된다.

④ 국토교통부장관은 임대차계약을 체결한 자, 법원(재판상 필요한 경우에 한정한다) 또는 그 밖에 대통령령으로 정하는 자가 제3조제1항에 따른 대항력 및 제3조의2제2항에 따른 우선변제권의 발생 시각과 물권 기타 이해관계 발생 시각을 확인하기 위한 목적으로 정보를 요청하는 경우 통합시스템을 활용하여 등기, 확정일자 및 주민등록을 접수, 수리 또는 처리한 시각 정보를 제공할 수 있다.

⑤ 제1항, 제2항 및 제4항의 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 제공받은 자료 및 정보를 해당 업무의 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.

⑥ 국토교통부장관은 통합시스템을 통하여 구축된 정보를 활용하는 경우 개인의 사생활의 비밀을 침해하지 아니하도록 정보를 보호하여야 한다.

⑦ 국토교통부장관은 통합시스템의 효율적인 운영 및 관리를 위하여 통합시스템 구축·운영, 정보의 생산·가공 및 정보 보호에 관한 사무를 「주택도시기금법」에 따른 주택도시보증공사에 위탁할 수 있다.

⑧ 통합시스템의 구축·운영 및 정보의 제공·처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제3조, 제3조의8제3항 및 같은 조 제4항의 개정규정은 2026년 9월 21일부터 시행한다.

제2조(적용례) 제3조 및 제3조의8제4항의 개정 규정은 이 법 시행 이후 최초로 체결하는 임대차계약부터 적용한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기(登記)가 없는 경우에도 임차인(賃借人)이 주택의 인도(引渡)와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.	제3조(대항력 등) ① ---------- ---------- ---------- --- 주민등록(전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다)--- 즉시 --. 다만, 주택의 인도와 주민등록을 마친 때와 동시에 그 주택에 관하여 물권 기타 이해관계를 취득한 자에 대하여는 대항하지 못한다.
② (생 략)	② (현행과 같음)
③ 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업에 해당하는 법인이 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차한 후 그 법인이 선정한 직원이 해당 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 임대차가 끝나기 전에 그 직원이 변경된 경우에는 그 법인이 선정한 새로운 직원이 주택을 인도받고 주민등록을 마친 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.	③ ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ----------. ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- 즉시 ---------- ----------.
④ ~ ⑥ (생 략)	④ ~ ⑥ (현행과 같음)

<신 설>	제3조의8(임대주택 통합 정보시스템) ① 국토교통부장관은 임대차에 관한 권리관계를 분석하고 위험성을 진단하기 위하여 임대주택 통합 정보시스템(이하 “통합시스템”이라 한다)을 구축·운영할 수 있다. ② 국토교통부장관은 통합시스템의 구축·운영을 위하여 필요한 경우 국가기관, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관의 장 및 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따른 종합신용정보집중기관 등에게 다음 각 호의 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관의 요청을 받은 법원행정처장, 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. 1. 「부동산등기법」 제2조제1호에 따른 주택의 등기정보자료 및 관련 정보

	2. 「주민등록법」 제30조제1항에 따른 주민등록 전산정보자료 3. 「주택임대차보호법」 제3조의6제2항에 따른 확정일자 관련 정보 4. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 에 따른 주택임대차 계약의 신고 관련 정보 5. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제60조에 따른 임대주택 정보체계의 정보 6. 「상속세 및 증여세법」 제61조제1항 및 「소득세법」 제99조제1항에 따른 기준시가 정보 7. 「국세징수법」 제2조제1항제2호 및 제4호에 따른 국세 체납액(임대인의 동의가 있는 경우에 한정한다) 8. 「지방세징수법」 제2조제1항제2호에 따른 지방세 체납액(임대인의 동의가 있는 경우에 한정한다) 9. 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조제1호에

	따른 신용정보(임대인의 동의가 있는 경우에 한정한다) 10. 그 밖에 임차인의 주거권 보호를 위하여 필요한 정보로서 대통령령으로 정하는 자료 또는 정보 ③ 국토교통부장관은 제2항에 따라 제공된 정보를 기반으로 권리관계의 분석 및 위험성 진단 결과로 생산 및 가공한 정보를 임대차계약을 체결하려는 자 또는 해당 물건을 중개하려는 「공인중개사법」에 따른 개업공인중개사에게 제공할 수 있다. 이 경우 정보를 제공받은 자는 제공받은 정보를 목적 외로 저장하거나 타인에게 누설 또는 유출하여서는 아니 된다. ④ 국토교통부장관은 임대차계약을 체결한 자, 법원(재판상 필요한 경우에 한정한다) 또는 그 밖에 대통령령으로 정하는 자가 제3조제1항에 따른 대항력 및 제3조의2제2항에 따른 우선변제권의 발생 시각과 물권 기타 이해관계 발생 시각을 확인하기

	위한 목적으로 정보를 요청하는 경우 통합시스템을 활용하여 등기, 확정일자 및 주민등록을 접수, 수리 또는 처리한 시각 정보를 제공할 수 있다. ⑤ 제1항, 제2항 및 제4항의 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 제공받은 자료 및 정보를 해당 업무의 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다. ⑥ 국토교통부장관은 통합시스템을 통하여 구축된 정보를 활용하는 경우 개인의 사생활의 비밀을 침해하지 아니하도록 정보를 보호하여야 한다. ⑦ 국토교통부장관은 통합시스템의 효율적인 운영 및 관리를 위하여 통합시스템 구축·운영, 정보의 생산·가공 및 정보 보호에 관한 사무를 「주택도시기금법」에 따른 주택도시보증공사에 위탁할 수 있다. ⑧ 통합시스템의 구축·운영 및 정보의 제공·처리 등에 필요한

	사항은 대통령령으로 정한다.